

## PREMESSA AL REGOLAMENTO

Le presenti norme disciplinano l'uso delle parti comuni degli edifici, nonché il comportamento che i Soci assegnatari e i locatari sono tenuti ad osservare.

Tutti i Soci assegnatari e i locatari sono tenuti a mantenere un comportamento corretto ed educato, di rispetto e di tolleranza nei confronti degli altri Soci, i locatari ed abitanti nel quartiere cooperativo, contribuendo ad una serena e civile convivenza. Sono altresì tenuti ad un miglior uso e mantenimento dei beni e degli spazi comuni.

La buona convivenza si costruisce e si rafforza giorno per giorno con il contributo di tutti, per comprendere meglio le reciproche necessità, ascoltare i problemi, trovare soluzioni possibili e formulare nuove idee.

Il comportamento responsabile di ognuno aiuta a rispettare le buone regole di convivenza e attiva comportamenti propositivi e di controllo volti a migliorare la vita nei nostri quartieri.

# REGOLAMENTO DI CASEGGIATO E CONVIVENZA

## CAPITOLO 1°: PARTI ASSEGNATE AI SOCI IN USO GODIMENTO E LOCATARI AD ALTRO TITOLO

**Art. 1:** Sono considerate parti assegnate ai Soci e ai Locatari, l'alloggio e la relativa cantina e/o sottotetto, il box, il posto auto ove presente, (nella superficie delimitata dalle apposite righe) il negozio, l'ufficio, il laboratorio, il magazzino e le eventuali pertinenze alle attività commerciali esplicitamente indicate nel contratto o nella planimetria.

**Art. 2:** I Soci e i Locatari, sono tenuti a mantenere l'alloggio nelle condizioni esistenti alla sottoscrizione del contratto. Pertanto, è vietato apportare qualunque tipo di modifica all'interno ed all'esterno dell'alloggio senza il preventivo consenso scritto della Cooperativa.

I trasgressori dovranno, a richiesta della Cooperativa, ripristinare immediatamente l'alloggio a loro spese.

## CAPITOLO 2°: PARTI COMUNI DEL FABBRICATO

**Art. 3:** Sono considerate parti comuni tutte le superfici di uso comune, ad esempio: pianerottoli e/o ballatoi, i cortili, i giardini, i passi carrai, i passi pedonali e ciclabili, gli androni e/o porticati sotto fabbricato, le scale di accesso agli alloggi, alle cantine, ai box e alle parti commerciali, ad eccezione delle parti assegnate in godimento o ad altro titolo.

### **CAPITOLO 3°: OBBLIGHI**

È fatto obbligo all'Assegnatario e alle persone di cui è responsabile di:

- a)** avvisare della necessità di eseguire lavori di ristrutturazione/manutenzione nella propria abitazione, anche se autorizzati dalla Cooperativa, (affiggendo un cartello all'ingresso della scala), preavvisando i vicini. Contenere in determinate ore della giornata i lavori stessi, dalle ore 8:00 alle ore 18:00 dal lunedì al sabato, la domenica e festivi esclusivamente per emergenze;
- b)** depositare le biciclette nelle apposite rastrelliere;
- c)** condurre a mano biciclette e monopattini all'interno dei cortili;
- d)** effettuare i traslochi con preventiva autorizzazione della Cooperativa;
- e)** ottemperare alle normative vigenti per la raccolta differenziata e al rispetto del Regolamento Comunale vigente. Sono tenuti a differenziare i rifiuti: frazione umido, secco, plastiche/metalli, vetro e carta, secondo le disposizioni comunali in materia. Per tutti gli altri non citati, gli speciali (es. accumulatori, vernici, olii esausti, elettrici), gli ingombranti (es. imballi di polistirolo, grossi cartoni, manufatti di ogni genere), sono tenuti a portarli direttamente alla piattaforma ecologica. Per quanto riguarda arredamenti dismessi o altro di grande volume, si deve contattare l'apposito servizio di igiene urbana (AMSA). Per il ritiro è fatto obbligo rispettare gli orari di deposito degli stessi al di fuori degli stabili.
- f)** consentire l'accesso ad operai, tecnici e altri incaricati della Cooperativa per eseguire lavori all'interno delle unità immobiliari. Ovvero per eseguire lavori su parti comuni o sugli impianti dell'edificio, o nelle unità immobiliari confinanti, per la gestione di eventuali emergenze o per l'adempimento degli obblighi di legge. Qualora fosse necessario un accesso forzato a causa dell'indisponibilità dell'assegnatario o di un soggetto terzo da lui delegato, la Cooperativa non potrà essere ritenuta responsabile di eventuali danni o violazioni;
- g)** mantenere un comportamento educato e corretto, di rispetto e tolleranza nei confronti degli altri Soci ed abitanti nel quartiere, evitando di arrecare loro danni, disturbi o molestie.

### **CAPITOLO 4°: DIVIETI**

È fatto divieto all'Assegnatario e alle persone di cui è responsabile di:

- a)** sostare nei corselli dei box con autoveicoli, motocicli e ciclomotori, tenere i motori accesi dei veicoli sia in cortile che nei box, lavare automezzi, motocicli e ciclomotori negli spazi comuni. Tenere nei box e nelle cantine materiali infiammabili e combustibili, parcheggiare automezzi alimentati con combustibili non consentiti dalla normativa antincendio, alla quale è soggetto l'intero complesso edilizio;
- b)** sostare o parcheggiare all'interno dei cortili o altri spazi comuni con il proprio automezzo, motocicli o altri veicoli, salvo per operazioni di carico e scarico per il

tempo strettamente necessario (15 minuti), nonché per l'accompagnamento di persone inabili o con difficoltà motorie;

- c)** allacciarsi per proprie necessità agli impianti della Cooperativa nelle cantine e box per lavori più o meno continuativi, per installare congelatori e/o elettrodomestici e ricaricare batterie. L'uso delle prese poste nelle parti comuni è esclusivo del personale addetto alle pulizie ed alle manutenzioni;
- d)** utilizzare l'ascensore come montacarichi;
- e)** occupare spazi comuni per effettuare lavori personali, depositare oggetti propri in qualsiasi area delle parti comuni, ad esempio androni, pianerottoli, ballatoi, scale, corridoi di passaggio e sottotetti;
- f)** collocare vasi di fiori sui davanzali degli stabili e all'esterno delle ringhiere, posizionare sui balconi oggetti, arredi o impianti che superino l'altezza dei parapetti e/o qualsiasi materiale che deturpi il decoro e l'estetica dello stabile, o che arrechi disturbo agli altri abitanti;
- g)** stendere panni fuori dai balconi ad esclusione delle case di ringhiera, scuotere dalle finestre e balconi tovaglie, tappeti, svuotare contenitori e/o gettare all'esterno materiale di qualsiasi genere;
- h)** installare sui balconi o parti comuni dell'edificio antenne riceventi o ricetrasmittenti, impianti di condizionamento senza la preventiva autorizzazione della Cooperativa e nel rispetto delle norme comunali in materia;
- i)** installare su finestra, balconi e terrazzini tendaggi, veli, veneziane, coperture o altri accessori di foggia e colori non autorizzati dalla Cooperativa;
- j)** calpestare le aiuole e recare danno a piante e cespugli delle zone a verde;
- k)** gettare negli scarichi dei lavelli e dei WC liquidi corrosivi inquinanti, lettiere per animali e tutto ciò che possa creare danni, otturazioni o cattivi funzionamenti degli impianti;
- l)** lasciare liberi gli animali domestici che possano recare molestie alle persone, sporcare o provocare danni a persone e cose, come previsto dalle disposizioni di Legge, Regolamenti o altri provvedimenti delle Pubbliche Autorità. Utilizzare tutti gli spazi comuni, compresi parchi e giardini in genere, per i bisogni dei propri animali. Come previsto dall'articolo 45 s.m. del Regolamento di Polizia Urbana, "Tutti gli animali, specialmente negli stabili condominiali, devono sempre essere tenuti accuditi in modo da non causare disturbo al vicinato e molestie, come la caduta di escrementi, peli o altro sui balconi e ambienti sottostanti e negli spazi di uso comune". È fatto obbligo al proprietario alla rimozione delle deiezioni dei propri animali negli spazi comuni;
- m)** lasciare cibo nei cortili per nutrire animali e volatili;

- n) esercitare nelle abitazioni attività artigianali e commerciali che possano comportare disturbo ai Soci vicini;
- o) giocare a pallone nei cortili, sotto i palazzi e negli spazi comuni;
- p) utilizzare in maniera impropria, radio, televisori, strumenti musicali, macchinari o attrezzi che creino rumori o vibrazioni moleste, nonché tenere comportamenti eccessivamente rumorosi, in particolare prima delle ore 8:00 e dopo le ore 22:00;

## **CAPITOLO 5: ORARI, LUOGHI E GIOCHI CONSENTITI**

**Art. 4:** Gli orari per i giochi nei cortili sono fissati come segue: da aprile a settembre – dalle ore 9:00 alle 12:00 e dalle ore 16:00 alle 19:30 da ottobre a marzo – dalle ore 10:00 alle 12:00 e dalle ore 15:00 alle 18:00. Eventuali modifiche potranno essere apportate dal Comitato di Quartiere ove presente e in assenza degli stessi dal CDA. I giochi sono consentiti esclusivamente nelle aree appositamente attrezzate agli stessi destinate, laddove esistenti.

In caso di eventi eccezionali promossi dalla Cooperativa o dal Comitato di Quartiere, ad esempio feste di caseggiato o teatro all'aperto, il già menzionato orario delle 22.00 si intende prorogato fino alle 24:00 comunque nel rispetto delle Normative Comunali.

## **CAPITOLO 6: SANZIONI**

**Art. 5:** Per l'applicazione delle sanzioni, all'insediamento del CDA, viene costituita una Commissione formata da 5 componenti, di cui 2 Consiglieri e 3 Soci per la valutazione delle violazioni e la formulazione delle relative sanzioni che verranno applicate a seguito di due richiami in forma scritta.

**Art. 6:** In caso di violazione alle disposizioni del presente Regolamento, fermo restando la facoltà di assumere nei confronti dei Soci e Locatari ogni iniziativa anche in sede giudiziaria, finalizzata alla cessazione della violazione stessa ed al risarcimento del danno, il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, con propria valutazione previa proposta della Commissione di cui all'art. 5, applicherà a carico dei responsabili della violazione, una sanzione di importo variabile da un minimo di Euro 50,00 ad un massimo di Euro 500,00 che sarà inserita nelle fatture trimestrali; i proventi saranno destinati ad iniziative sociali. I costi di gestione relative alle infrazioni sono a carico dei Soci e dei Locatari responsabili. Detti importi si intenderanno automaticamente aggiornati alla data del 1° gennaio di ciascun anno per una percentuale pari 100 % dell'indice ISTAT del costo della vita o, comunque, nella misura stabilita dal Consiglio di Amministrazione.

Qualora i Soci assegnatari e i Locatari nei cui confronti sia stata disposta una sanzione pecuniaria non provvedano al relativo pagamento entro il termine perentorio agli stessi assegnato, il Consiglio di Amministrazione avvierà l'iter per l'esclusione da Socio, risoluzione dell'assegnazione in godimento dell'alloggio come previsto all' art. 11 dello Statuto della Cooperativa.

Nel caso di locatari, si provvederà alla risoluzione del contratto di locazione.

**Art. 7:** Per quanto non previsto dalle norme del presente regolamento si applicano le norme di Legge, dello Statuto e dei Regolamenti della Cooperativa deliberate dal Consiglio di Amministrazione.

**Art. 8:** È fatto obbligo il rispetto del presente Regolamento, anche a familiari, conviventi, ospiti temporanei e/o amici.

Gli stessi sono responsabili per le violazioni degli obblighi e dei divieti previsti nel presente regolamento, nonché per le violazioni alle disposizioni di Legge, dello Statuto e dei Regolamenti della Cooperativa.

**Art. 9:** Fanno parte integrante del presente Regolamento, le norme Comunali di Igiene e Sanità, Urbanistica, Edilizia Privata e Pubblica e quanto altro stabilito dalle norme, Nazionali e Regionali.

I Soci, i Locatari e i fruitori dei beni della Cooperativa saranno sanzionati per eventuali illeciti.

*Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento di Caseggiato e Convivenza, si fa riferimento:*

- *allo Statuto ed ai Regolamenti sociali;*
- *alle vigenti leggi in materia di cooperazione;*
- *al Codice civile;*
- *alle deliberazioni adottate dagli Organi sociali;*
- *alle obbligazioni assunte dalla Cooperativa verso terzi per il conseguimento dello scopo sociale.*